

## Habitat III – un agenda pour un développement urbain durable à l'échelle de la planète

**La Suisse a pris part en octobre 2016, à Quito, à la troisième conférence de l'ONU sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III). Un nouvel agenda urbain a été adopté à cette occasion. La communauté internationale a ainsi affirmé l'importance d'un développement urbain plus durable.**

Après Habitat I et II, qui s'étaient tenues respectivement à Vancouver en 1976 et à Istanbul en 1996, Habitat III était la troisième conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable. La conférence s'est déroulée du 17 au 20 octobre 2016 à Quito (Équateur). Elle avait pour objet la réaffirmation de l'engagement politique pour un développement urbain durable ainsi que l'évaluation des progrès accomplis jusqu'ici. Elle a en outre porté sur des thèmes tels que la réduction de la pauvreté et la migration, et a identifié de nouveaux défis liés à l'urbanisation. Les Etats ont adopté dans le cadre de la conférence une déclaration commune sur les contenus précités, sous la forme du nouvel agenda urbain mondial. Il s'agit d'une déclaration d'intention politique sans force obligatoire. Depuis avril 2016, des négociations préliminaires étaient en cours à ce sujet. La Suisse, qui a présenté entre autres un rapport sur la situation dans notre pays, y a pris une part active depuis le début.

Selon l'ONU, plus de la moitié de la population mondiale vit déjà dans des centres urbains en 2016. Ces centres sont souvent le moteur du développement économique, culturel et social d'un pays ou d'une région. Après la dernière conférence sur le logement, l'ONU avait constaté que, grâce aux efforts entrepris, certains progrès avaient été réalisés, par exemple dans les domaines de la lutte contre la pauvreté, de l'accès à un logement adéquat ou en matière de croissance économique en zone urbaine. Les défis restent toutefois énormes à l'échelle de la planète: il manque souvent une planification urbaine intégrée, les constructions informelles (bidonvilles) augmentent, l'accès aux installations sanitaires est lacunaire et les atteintes à l'environnement élevées. La durabilité des villes de demain dépend de la

manière dont seront relevés les multiples défis existants sur les plans social, économique et écologique, notamment au moyen d'un renforcement des liens entre développement durable et urbanisation. Sont concernés les villes, les agglomérations et les espaces métropolitains du monde entier, et donc de la Suisse également.

La dynamique liée aux villes et aux établissements humains a été reconstruite, dans le Programme de développement durable à l'horizon 2030 (Agenda 2030) adopté en septembre à New York, comme un des potentiels les plus importants pour le développement durable. Outre le développement urbain, qui constitue un but en soi, toute une série d'objectifs y sont liés, parmi lesquels la lutte contre la pauvreté, la sécurité alimentaire, la santé, l'éducation, l'eau, l'énergie, les infrastructures, l'économie et l'emploi, l'égalité entre femmes et hommes ou encore le changement climatique. Par ailleurs, la reconnaissance des mesures climatiques mises en œuvre par les villes et de leur impact global constitue un des résultats les plus importants de la conférence de Paris sur le climat (COP 21). Tous ces aspects doivent être pris en considération dans le cadre du nouvel agenda urbain.

### Le logement en Suisse

En comparaison internationale, une grande partie de la population suisse vit aujourd'hui en ville et dans des communes à caractère urbain, là où s'effectue une grande partie de la production économique. Depuis l'an 2000, les agglomérations se développent fortement et se transforment en grandes agglomérations et en espaces métropolitains. Pour les jeunes en particulier, les villes deviennent de nouveau un lieu de résidence attractif. Par rapport à de nombreux marchés du logement

étrangers et aux défis mentionnés précédemment, la population suisse dispose de logements de qualité. Avec une surface habitable moyenne de 45 m<sup>2</sup> par personne et le raccordement à l'eau potable, à l'électricité, au traitement des eaux usées et à internet, l'offre en matière de logement est suffisante. La demande a fortement augmenté ces dernières années en raison de la croissance de la population, des taux d'intérêt bas, de la diminution de la taille des ménages et d'un environnement économique globalement positif. Les taux d'intérêt des crédits hypothécaires se situent à un niveau historiquement bas, ce qui explique aussi la part croissante de propriétaires, qui est actuellement de 38%. Le marché suisse reste malgré tout majoritairement locatif, les logements étant proposés avant tout par des prestataires privés. Les investisseurs d'utilité publique, à l'image des coopératives d'habitation, sont actifs principalement dans les villes, là où se ressent le plus la pression des prix, et leurs offres à prix avantageux exercent une importante fonction compensatoire.

### La politique du logement

La situation du marché et les défis qui se présentent diffèrent selon la région. Ceci explique que les cantons, les villes et les communes ne démontrent pas tous la même activité en matière de politique du logement. Les villes et les communes sont les mieux placées pour ressentir l'envolée des prix sur les marchés foncier et du logement, et elles connaissent le risque d'étiollement durable de la vie locale si les familles et les personnes à bas et à moyen revenus ne trouvent plus d'offres de logement adaptées à leurs moyens. Les communes peuvent envisager de combler elles-mêmes les lacunes constatées dans l'offre de logements ou chercher à collaborer



*La dynamique urbaine présente de nombreuses opportunités pour un développement durable. DR*

avec des maîtres d'ouvrage appropriés, auxquels elles céderont des surfaces à des conditions avantageuses; elles peuvent aussi subventionner le loyer des ménages modestes ou définir dans leur législation en matière de construction ou d'urbanisme des zones où seront prescrits le caractère avantageux et le type des logements proposés.

### **Les mesures à prendre**

Un marché qui fonctionne est en mesure d'offrir des possibilités de choix aux personnes à la recherche d'un logement et contribue à satisfaire la majorité des besoins en la matière. Cependant, l'offre est souvent insuffisante eu égard à des besoins spécifiques, entre autres ceux de personnes âgées, dont la proportion va considérablement augmenter en raison de l'évolution démographique, mais aussi de personnes souffrant d'un handicap ou encore de personnes et de ménages disposant de moyens financiers modestes. Si le marché est tendu, comme c'est actuellement le cas dans la plupart des villes et des agglomérations, la charge financière représentée par le coût du logement peut être trop lourde pour des ménages disposant de peu de res-

sources. La situation des personnes concernées est d'autant plus problématique que, si le coût du logement représente une part trop importante de leurs dépenses, elles se retrouvent encore plus affaiblies sur le plan financier et marginalisées. Par ailleurs, des charges de logement trop importantes ont aussi un effet négatif sur le plan économique, puisque moins de moyens sont à disposition pour la consommation des ménages, l'éducation et la formation. Dans les villes et les régions attractives, l'offre de logements à prix avantageux recule continuellement en raison des conversions en propriété par étages, des rénovations complètes d'objets existants et des démolitions-reconstructions. Enfin, certains groupes de population peuvent se retrouver exclus même dans des régions périphériques du fait de la demande touristique de résidences secondaires. Certaines actions d'encouragement arrivant à terme, le parc de logements immobiliers subventionnés se réduit.

Dès lors, le principal défi en matière de politique du logement consiste à rendre possible l'accès au marché du logement et à maintenir une offre de logements appropriée pour toutes les couches de la population. Il convient

d'accorder une attention particulière non seulement aux ménages modestes, mais aussi à toutes les personnes et groupes dont la candidature, du fait de caractéristiques personnelles telles que la couleur de leur peau, leur nationalité ou leur religion, n'est souvent pas retenue lors de l'attribution d'un logement. Outre le marché du travail et l'éducation, le logement est un domaine important dans l'optique de l'intégration sociale. De plus, le manque d'intégration dans l'environnement résidentiel et le voisinage peut conduire à l'isolement et empêcher la participation à la vie sociale. Il importe de porter une attention particulière à ce risque en raison de l'augmentation du nombre de ménages d'une seule personne et du vieillissement de la société. Si l'on parvient à tenir compte de ces différents éléments lors des prochains processus de planification dans les villes suisses, ces dernières deviendront inclusives, sûres, résilientes et durables, comme l'exigent le nouvel agenda urbain et l'ODD 11 de l'Agenda 2030.

**Patrick Brünisholz, collaborateur scientifique, OFL**